

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон и 9/20) и члана 33. став 1. тачка 5. Статута Града Суботице („Службени лист Града Суботице“ бр. 27/19 – пречишћен текст),

Скупштина града Суботице, на \_\_\_\_\_ седници одржаној дана \_\_\_\_\_ године, донела је

### **О Д Л У К У**

**о доношењу Плана генералне регулације VI за делове зона „Мали Радановац“ и „Радановац“**

#### **Члан 1.**

Доноси се План генералне регулације VI за делове зона „Мали Радановац“ и „Радановац“ ( у даљем тексту: План).

#### **Члан 2.**

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план Суботица – Палић до 2030. Године („Службени лист града Суботице“ бр. 29/2018).

#### **Члан 3.**

Доношењем овог Плана добиће се спроведбени документ којим се омогућује:

- Утврђивање претежне намене земљишта и дефинисање правила уређења и грађења по деловима грађевинског подручја града Суботице, а у складу са генералном наменом површина и генералним правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, утврђеним Генералним урбанистичким планом Суботица –Палић до 2030.године.,
- Стварање могућности за проширење планиране пословно-комерцијалне зоне Радановац (бивша 2. Касарна „Петар Драпшин“) у циљу даљег развоја привредне зоне и обезбеђењу локација за нове инвеститоре,
- Дефинисање услова за изградњу објеката породичног становања у источном делу обухвата Плана на грађевинском земљишту остале намене,
- Утврђивање површина јавне намене за дефинисање нових улица и корекцију регулације постојећих улица, јавних површина, коридора јавне комуналне инфраструктуре и др.,
- Стварање услова за унапређење комуналних садржаја (централно гробље) у складу са нормативима и стандардима у односу на планирани број становника,
- Обезбеђивање задовољавајућих услова живота у свим деловима простора у обухвату Плана као потребе за социјалним уједначавањем, што се односи на рад, одмор, рекреацију, јавне службе, саобраћајну и комуналну инфраструктуру, снабдевање и услуге,
- Заштита, очување и унапређење природних вредности и животне средине које обухвата Станиште строго заштићених врста „Радановачка слатина“ станиште је регистровано у бази података Завода у складу са критеријумима Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива, број 110-00-18/2009-03 од 20.1.2010. („Сл. гласник РС“, бр. 5/2010);
- Унапређење урбаног идентитета овог дела града.

#### **Члан 4.**

Саставни део ове одлуке је План генералне регулације VI за делове зона „Мали Радановац“ и „Радановац“, израђен од стране Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица под бројем 299-14/19.

#### **Члан 5.**

Текстуални део Плана се објављује у „Службеном листу Града Суботице“.

#### **Члан 6.**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Суботице".

## Образложење

**Правни основ:** Члан 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон и 9/20), према којем урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Надлежност Скупштине града Суботице прописана је у члану 33. став 1. тачка 5. Статута Града Суботице („Службени лист Града Суботице“ бр. 27/19 – пречишћен текст), према којој Скупштина града доноси урбанистички план града и уређује коришћење грађевинског земљишта.

### Разлози:

Скупштина града Суботице је на 25. седници одржаној 10. октобра 2019. године донела Одлуку о изradi Плана генералне регулације VI за делове зона „Мали Радановац“ и „Радановац“.

Паралелно са припремама поступка за доношење предложене одлуке у Секретаријату за грађевинарство је на основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04 и 88/10) донето Решење број IV-05-350-47.2/2019 од 19.08.2019. године да се за овај План не приступа стратешкој процени утицаја на животну средину.

Поводом израде Плана, а у складу са чланом 45а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон и 9/20), од стране Градске управе, Секретаријата за грађевинарство је оглашен рани јавни увид.

Оглас о одржавању раног јавног увида је објављен у дневном листу „Magyar Szó“ од 07.12.2019. год., и недељним листовима „Нове Суботичке Новине“ и „Hrvatska riječ“ од 06.12.2019. године.

Оглас је објављен и на званичној интернет страници града Суботице. Оглас је истакнут и на огласној табли Града Суботице. Оглас је истакнут у улазу Градске куће.

Рани јавни увид је одржан у трајању од 15 дана у периоду од 09. до 23. децембра 2019. године.

У току трајања раног јавног увида није било пристиглих примедби.

Комисија за планове Скупштине града Суботице на наставку 41. седнице одржаној дана 22.04.2020. год. је сачинила извештај о обављеном раном јавном увиду и донела Закључак којим се План упућује у даљу процедуру утврђену Законом.

На 1. седници Комисије за планове одржаној 17. новембра 2020. год је извршена стручна контрола Нацрта плана.

Након стручне контроле Нацрта плана Комисија за планове на основу члана 52. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019 ) је донела Закључак којим је дала позитивно мишљење на Нацрт Плана генералне регулације VI за делове зона „Мали Радановац“ и „Радановац“, и исти упутила у процедуру јавног увида.

**Извршиоци и рок за извршење:** Секретаријат за инвестиције и развој и Секретаријат за грађевинарство Градске управе Града Суботице.

**Извор средстава потребних за реализацију:** : За реализацију ове одлуке су обезбеђена буџетска средства.

На основу члана 68. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/2019) уз предлог планског документа, који садржи текстуални и графички део, органу надлежном за доношење планског документа се достављају и обавезни прилози у форми образложења планског документа. Образложење урбанистичког плана садржи:

- 1) Краћу информацију о процедури израде и контроле планског документа
- 2) Извештај о извршеној стручној контроли нацрта планског документа
- 3) Извештај о обављеном јавном увиду у нацрт планског документа

## Прилог 2) Извештај о извршеној стручној контроли нацрта планског документа



Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Град Суботица  
Скупштина Града Суботице  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: IV-05-350-47/2019  
Дана: 19.11.2020.  
24000 Суботица  
Трг Слободе бр.1

На основу члана 49. став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон и 9/20) и члана 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), Комисија за планове Скупштине града Суботице на 1. седници одржаној дана 17. новембра 2020.год. у 13.00 часова у Плавој сали, Старе градске куће, Трг Слободе бр.1 је сачинила:

### ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ

#### Нацрта Плана генералне регулације VI за делове зона „Мали Радановац“ и „Радановац“

Седници су присуствовали:

Чланови Комисије: Загорка Панић, Адел Грбић Лудаши, Петар Андрић, Изабела Нађ, Слободан Мацаревић, Жолт Барна, Инес Триван Криво и Харгита Ерчи.

Представници ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица: Драгана Мијатовић, Ана Буквић, Карољ Тертели, Јухас Ласло, Снежана Давидовић и Анте Стантић.

Секретаријат за грађевинарство: Катарина Буљовчић, Лаура Мартон Бенце и Melinda Nagy Kiserős.

Седницом је председавала председница Комисије: Загорка Панић.

Записник је водила Катарина Буљовчић .

#### 1. Уводни део

Скупштина града Суботице је на 25. седници одржаној 10. октобра 2019. године донела Одлуку о изради Плана генералне регулације VI за делове зона „Мали Радановац“ и „Радановац“.

Паралелно са припремама поступка за доношење предложене одлуке у Секретаријату за грађевинарство је на основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04 и 88/10) донето Решење број IV-05-350-47.2/2019 од 19.08.2019. године да се за овај План не приступа стратешкој процени утицаја на животну средину.

Поводом израде Плана, а у складу са чланом 45а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон и 9/20), од стране Градске управе, Секретаријата за грађевинарство је оглашен рани јавни увид.

Оглас о одржавању раног јавног увида је објављен у дневном листу „Magyar Szó“ од 07.12.2019. год., и недељним листовима „Нове Суботичке Новине“ и „Hrvatska riječ“ од 06.12.2019. године.

Оглас је објављен и на званичној интернет страници града Суботица.

Оглас је истакнут и на огласној табли Града Суботице.

Оглас је истакнут у улазу Градске куће.

Рани јавни увид је одржан у трајању од 15 дана у периоду од 09. до 23. децембра 2019. године.

У току трајања раног јавног увида није било пристиглих примедби.

Комисија за планове Скупштине града Суботице на наставку 41. седнице одржаној дана 22.04.2020. год. је сачинила извештај о обављеном раном јавном увиду и донела Закључак којим се План упућује у даљу процедуру утврђену Законом.

## 2. Стручна контрола

Нацрт плана је израђен у Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица.

На овој, 1. седници је извршена стручна контрола Нацрта плана.

Нацрт Плана, Елаборат 299-14/19 садржи текстуални и графички део утврђен Законом.

Карол Тертели одговорни урбаниста, број лиценце 200 0984 07 је образложио Нацрт плана.

Након стручне контроле Нацрта плана Комисија за планове на основу члана 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019 ), даје следеће :

### Констатације

1. Нацрт Плана је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон и 9/2020) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

2. Нацрт Плана је усклађен са Одлуком о изради плана.

3. Приликом израде нацрта Плана примењена су правила урбанистичке струке, стандарди и нормативи.

4. Нацрт Плана генералне регулације VI за делове зона „Мали Радановац“ и „Радановац“ је у складу са Генералним урбанистичким планом Суботица-Палић до 2030. године („Службени лист Града Суботице“, број 29/2018).

Након тога се приступило гласању. Комисија једногласно доноси следећи:

### Закључак

Комисија даје позитивно мишљење на Нацрт Плана генералне регулације VI за делове зона „Мали Радановац“ и „Радановац“ , те се исти може упутити у процедуру јавног увида.

Председница Комисије:  
Загорка Панић дипл.инг.грађ. с.р.

Секретар  
Melinda Nagy Kiserós мастер грађ. инг. с.р.

Извештај сачинила :  
Катарина Буљовчић дипл.инг.грађ. .с.р.

### 3) Извештај о обављеном јавном увиду у нацрт планског документа



Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Град Суботица  
Скупштина Града Суботице  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: IV-05-350-47/2019  
Дана: 06.01.2021.  
24000 Суботица  
Трг Слободе бр.1

На основу члана 50. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон и 9/20) и члана 66. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), Комисија за планове Скупштине града Суботице на 3. седници одржаној дана 29. децембра 2020.год. у 13.00 часова у Великој већници Старе градске куће, Трг слободе бр.1. је сачинила :

#### Извештај о извршеном јавном увиду

у

#### Нацрт Плана генералне регулације VI за делове зона „Мали Радановац“ и „Радановац“

Седници су присуствовали:

Чланови Комисије: Загорка Панић, Петар Андрић, Инес Триван Криво, Жолт Барна, Адел Грбић Лудаши, Харгита Ерчи, Изабела Нађ, Јосип Ковач Стрико и Слободан Мацаревећ.

Представници ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица: Ана Буквић и Небојша Габрић.

Норберт Г. Молнар одговорни урбаниста из „Kubarch“ д.о.о.

Саида Ћатиновић одговорни урбаниста из „Arhitop“ д.о.о.

Адвокат Бранислав Н. Томашев и Никола Томашев из адвокатске канцеларије.

Јован Јанић представник д.о.о. „Развој Јанић“.

Бојан Забуковец и Јелена Стојков представници д.о.о. „ЗАП“ из Београда.

Иван Поповић представник д.о.о. „Miami Construction“.

Секретаријат за грађевинарство: Катарина Буљовчић и Лаура Мартон Бенце.

Седницом је председавала председница Комисије: Загорка Панић.

Записник је водила Катарина Буљовчић.

#### 1. Уводни део

Скупштина града Суботице је на 25. седници одржаној 10. октобра 2019. године донела Одлуку о изради Плана генералне регулације VI за делове зона „Мали Радановац“ и „Радановац“.

Паралелно са припремама поступка за доношење предложене одлуке у Секретаријату за грађевинарство је на основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04 и 88/10) донето Решење број IV-05-350-47.2/2019 од 19.08.2019. године да се за овај План не приступа стратешкој процени утицаја на животну средину.

Поводом израде Плана, а у складу са чланом 45а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон и 9/20), од стране Градске управе, Секретаријата за грађевинарство је оглашен рани јавни увид.

Оглас о одржавању раног јавног увида је објављен у дневном листу „Magyar Szó“ од 07.12.2019. год., и недељним листовима „Нове Суботичке Новине“ и „Hrvatska riječ“ од 06.12.2019. године.

Оглас је објављен и на званичној интернет страници града Суботица. Оглас је истакнут и на огласној табли Града Суботице. Оглас је истакнут у улазу Градске куће.

Рани јавни увид је одржан у трајању од 15 дана у периоду од 09. до 23. децембра 2019. године.

У току трајања раног јавног увида није било пристиглих примедби.

Комисија за планове Скупштине града Суботице на наставку 41. седнице одржаној дана 22.04.2020. год. је сачинила извештај о обављеном раном јавном увиду и донела Закључак којим се План упућује у даљу процедуру утврђену Законом.

## **2. Стручна контрола**

Нацрт плана је израђен у Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица.

На 1. седници Комисије за планове је извршена стручна контрола Нацрта плана.

Нацрт Плана, Елаборат 299-14/19 сдржи текстуални и графички део утврђен Законом.

Карољ Тертели одговорни урбаниста, број лиценце 200 0984 07 је образложио Нацрт плана.

Након стручне контроле Нацрта плана Комисија за планове на основу члана 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), даје следеће :

### **Констатације**

1. Нацрт Плана је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон и 9/2020) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

2. Нацрт Плана је усклађен са Одлуком о изради плана.

3. Приликом израде нацрта Плана примењена су правила урбанистичке струке, стандарди и нормативи.

4. Нацрт Плана генералне регулације VI за делове зона „Мали Радановац“ и „Радановац“ је у складу са Генералним урбанистичким планом Суботица-Палић до 2030. године („Службени лист Града Суботице“, број 29/2018).

На истој седници Комисија за планове донела је Закључак којим је дала позитивно мишљење на Нацрт Плана и исти упутила у процедуру јавног увида.

## **3. Јавни увид**

Оглас о упућивању Нацрта плана на јавни увид објављен је у дневном листу „Magyar Szó“, од 21.11.2020. год и недељним листовима „Нове Суботичке Новине“ и „Hrvatska riječ“ од 20.11.2020. год.

Јавни увид је одржан у трајању од 30 дана у периоду од 23. новембра до 22. децембра 2020. године.

Оглас о упућивању Нацрта Плана је објављен и путем електронских медија. Оглас о јавном увиду истакнут је на огласној табли Града Суботице. Обавештење о излагању плана на јавни увид истакнуто је у улазу Градске куће.

План је изложен на јавни увид у згради Градске управе Суботице у канцеларији 204. Оглашавање урађено је од стране Секретаријата за грађевинарство Градске управе.

У току излагања Нацрта плана на јавни увид је пристигла једна примедба од стране д.о.о. „Развој Јанић“.

Јавном делу седнице је присуствовао подносиоц примедбе Јован Јанић испред д.о.о. „Развој Јанић“, Иван Поповић представник д.о.о. „Miami Construction“ и стручни тим из адвокатске канцеларије Бранислав Н. Томашев и из „ЗАП“ д.о.о. .

Јелена Стојков представница д.о.о. „ЗАП“ из Београда је упознала комисију са поднетом примедбом од стране д.о.о. „Развој Јанић“.

У дискусији су учествовали Јелена Стојков, Загорка Панић, Петар Андрић и Адел Грбић Лудаши.

Одговор на достављену примедбу је дао Петар Андрић.

-----

На затвореном делу седнице се приступило разматрању пристигле примедбе:

GRADSKA UPRAVA GRADA SUBOTICE  
SEKRETARIJAT ZA GRAĐEVINARSTVO (USLUŽNI ŠALTER 8 I 9)  
TRG SLOBODE br. 1  
24000 SUBOTICA

**Predmet:**

**PRIMEDBE U POSTUPKU JAVNOG UVIDA U NACRT PLANA GENERALNE REGULACIJE VI ZA DELOVE ZONA „MALI RADANOVAC“ I „RADANOVAC“**

Primedba se odnosi na kat. parcele 17683 i 17682 KO Novi Grad koje pripadaju *Planu detaljne regulacije za delove blokova 16.5 i 17.2 severno od Segedinskog puta u Subotici* („Sl.list grada Subotice“ br. 38/15) i za koje je, Planom generalne regulacije, u potpunosti preuzeto rešenje iz navedenog PDR.

Namera vlasnika zemljišta je da na predmetnoj lokaciji ostvari investiciju od ~100 milion eura sa idejom da na tom prostoru realizuje naučno-tehnološki park (inovacioni centar) kao specifičan oblik poslovnog kompleksa koji bi sadržao i druge kompatibilne namene kao što su: stanovanje, trgovina, škola, vrtić, zdravstveni centar i sl.

Kako tu mogućnost ne pruža važeći Plan detaljne regulacije ovu priliku koristimo da obezbedimo planski i pravni osnov za realizaciju naše investicije.

Primedbe koje bi, nadamo se prihvatanjem, omogućile efikasnu proceduru pripreme zemljišta za izgradnju su:

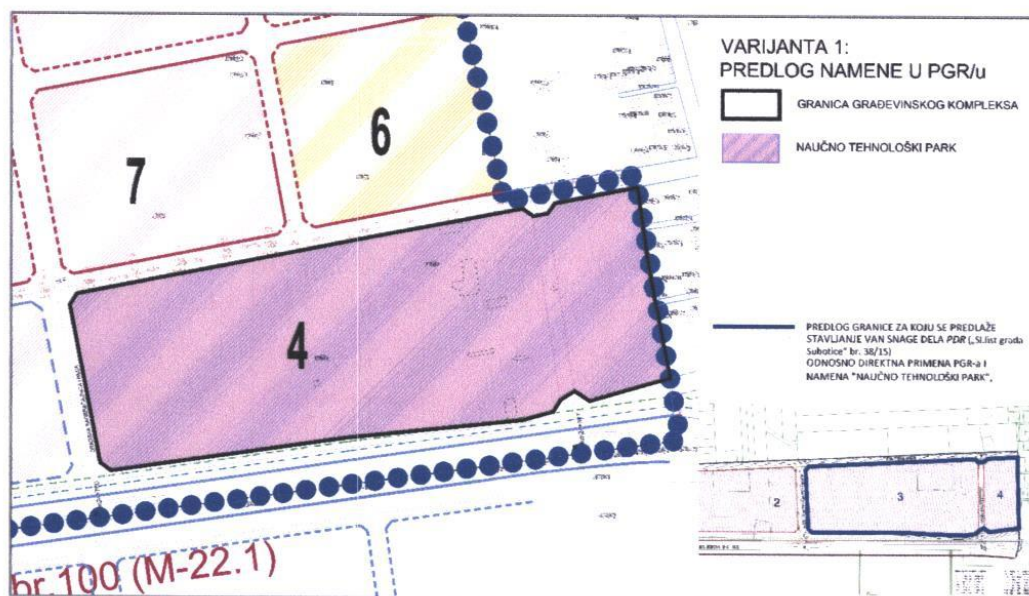
1. Staviti van snage deo PDR-a za delove blokova 16.5 i 17.2 severno od Segedinskog puta u Subotici („Sl.list grada Subotice“ br. 38/15). U tom smislu predlažu se 2 mogućnosti i to:
  - a. Varijanta 1: staviti van snage blokove 3 i 4 i saobraćajnicu II Nova (Sl.1).
  - b. Varijanta 2: staviti van snage samo blokove 3 i 4 (Sl.2).

**OBRAZLOŽENJE I PREDLOG VARIJANTE:**

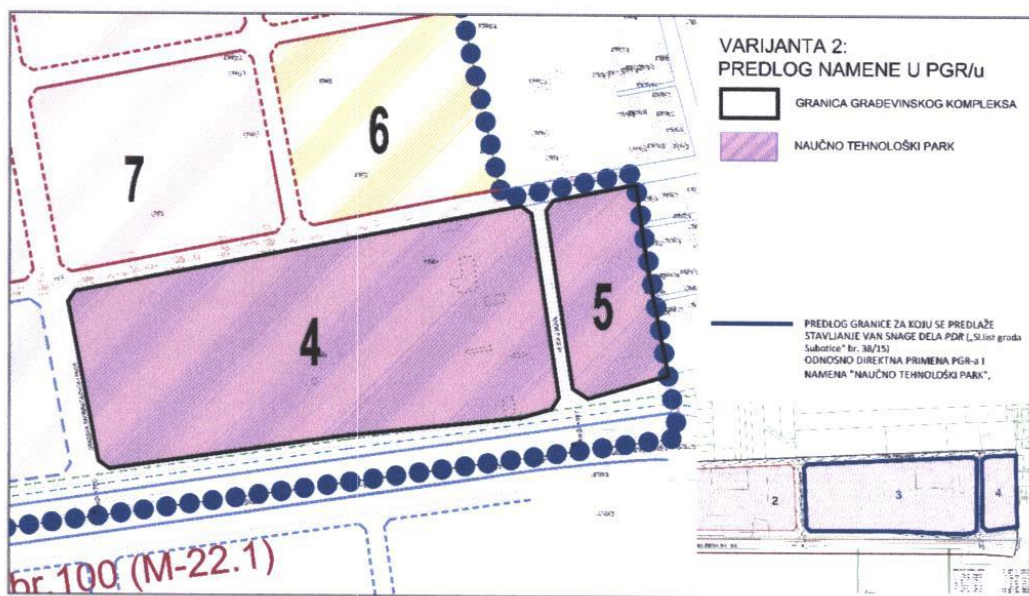
Smatramo da je Varijanta 1 povoljnija iz sledećih razoga: Ulica II Nova planirana je kao kratka sekundarna saobraćajnica i cela se nalazi na kp 17682 KO Novi Grad. Njena uloga je u potpunosti interna i može se realizovati kao saobraćajnica u okviru našeg kompleksa a ne kao deo javne mreže. Ukidanjem predmetne saobraćajnice uštedela bi se i značajna budžetska sredstva potrebna za ekproprijaciju zemljišta, izgradnju i buduće održavanje koje je potpuno nepotrebno i neopravdano za ulicu izrazito lokalnog karaktera.

Takođe, s obzirom da se predlaže ukidanje javne površine na našem zemljištu, nema zakonske potrebe a ni osnova za ponavljanjem javnog uvida.





Sl.1: Ilustracija varijante 1.



Sl.2: Ilustracija varijante 2

2. Za predmetni prostor (tj. deo PDRa koji se stavlja van snage), predvideti direktno sprovođenje Plana generalne regulacije sa namenom „naučno tehnološki park“ u okviru zemljišta ostalih namena primenom „građevinskog kompleksa“ kao odgovarajućeg modela realizacije.



#### **OBRAZLOŽENJE:**

S obzirom da je PDR-om rešena kompletna saobraćajna i komunalna infrastruktura koja okružuje predmetnu lokaciju, smatramo opravdanim da se za naznačeni prostor definišu uslovi za sprovođenje direktnom primenom Plana generalne regulacije. Predložena namena „naučno-tehnološki park“ omogućila bi da se u na ovoj lokaciji realizuje široki spektar namena u savremenom obliku organizovanja prostora „građevinski kompleks“ koji je, kao pojam, utemeljen u Zakonu o planiranju i izgradnji kao „celinu koja se sastoji od više međusobno povezanih funkcionalnih celina koje mogu imati različitu namenu“

### **3. S obzirom da su predložena namena i „građevinski kompleks“ novi pojmovi PGRa, potrebno je dosledno izvršiti plansku, pravnu i tehničku redakciju teksta i grafičkih priloga plana.**

U tom smislu dajemo predlog tekstualnog dela za posebno važna sledeća poglavlja:

*2.2.2. Konceptija uređenja karakterističnih građevinskih celina (blokova) određenih planom prema morfološkim, planskim, istorijsko-ambijentalnim i drugim karakteristikama*

U okviru navedenog poglavlja je potrebno dati posebno podpoglavlje sa sledećim opisom:

#### **2.2.2.6. NAUČNO TEHNOLOŠKI PARK**

Naučno tehnološki park predstavlja grupaciju preduzeća u domenu visokih tehnologija, povezanu sa obrazovnim ili istraživačkim institucijama, planiranih u okviru građevinskog kompleksa koji, pored potrebne infrastrukture, obezbeđuje i sve prateće sadržaje: administrativne, trgovačke, stambene objekte kao i objekte pratećih sadržaja (vrtić, škola, zdravstveni centar i sl), uz veliko učešće zelenih, rekreativnih i slobodnih površina.

Građevinski kompleks predstavlja celinu koja se sastoji od više međusobno povezanih samostalnih funkcionalnih celina, odnosno građevinskih parcela koje mogu imati različite namene.

Građenje objekata i površina u okviru građevinskog kompleksa zone naučno-tehnološkog parka utvrđeno je pravilima građenja iz PGR-a uz uslov razrade jedinstvenim Urbanističkim projektom sa elementima preparcelacije i Projektom preparcelacije.

Maksimalni stepen iskorišćenosti građevinskog kompleksa je 80% (računajući sve objekte visokogradnje, saobraćajne i parking površine i zastrto zelenilo)

Procenat učešća zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom je min. 20%.

Maksimalna spratnost zone je P+2+Pk (Ps)

#### **3.1. Urbanistički pokazatelji pravila građenja po zonama**

U okviru navedenog poglavlja je potrebno dati posebno podpoglavlje sa sledećim pravilima građenja:

#### **3.1.5. USLOVI ZA IZGRADNJU U ZONI NAUČNO-TEHNOLOŠKOG PARKA**

Zona „naučno-tehnološkog parka“ sprovodiće se razradom jedinstvenog Urbanističkog projekta sa Projektom preparcelacije u formi **građevinskog kompleksa** koji može sadržati više građevinskih parcela različitih namena.

Dozvoljene delatnosti unutar zone moraju biti u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.135/04 i 36/2009) i Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je

obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.114/2008).

Obaveza je investitora da se, pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekata navedenih u Listi I i Listi II Uredbe o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“, broj 114/08), obrati nadležnom organu za zaštitu životne sredine, radi odlučivanja o potrebi izrade studije o proceni uticaja na životnu sredinu, u skladu sa odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. glasnik RS“, br. 135/04 i 36/09)

#### **3.1.5.1. Vrsta i namena građevinskih parcela u okviru građevinskog kompleksa**

U okviru GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA ZONE NAUČNO TEHNOLOŠKOG PARKA pojedinačne građevinske parcele mogu imati sledeće namene:

- naučno-tehnološki (inovacioni) centri
- veterinarsko-medicinski centar
- trgovina i poslovanje
- stanovanje
- zelenilo
- površine namenjene pratećim sadržajima koji uključuju: dečije ustanove, školstvo, zdravstvo, objekte za kulturne manifestacije i sl.
- sport i rekreacija
- saobraćajne i infrastrukturne (komunalne) površine

#### **3.1.5.2. Uslovi za obrazovanje građevinskog kompleksa i građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata**

Građevinski kompleks "zona naučno-tehnološkog parka" obuhvata prostor boka 4 (odnosno blokova 4 i 5 u Varijanti 2). Tačna površina građevinskog kompleksa odrediće se nakon odvajanja javnog od ostalog zemljišta u katastarskom operatu.

U okviru građevinskog kompleksa, a u zavisnosti od funkcionalne organizacije i tehnologije upravljanja kompleksom, može se formirati više građevinskih parcela prema sledećim pravilima:

1. Za namene koje generišu korisnu BRGP (istraživačke, poslovne ili trgovačke delatnosti, stanovanje, sportski objekti i dr.) minimalna površina građevinske parcele određuje se prema pretežnoj nameni građevinske parcele i to:
  - naučno-tehnološki (inovacioni) centri: min. 5.000 m<sup>2</sup>
  - veterinarsko-medicinski centar : min 5.000 m<sup>2</sup>
  - trgovina i poslovanje: min. 5.000 m<sup>2</sup>
  - stanovanje: min 300m<sup>2</sup>
  - površine namenjene pratećim sadržajima: min. 1.000 m<sup>2</sup>
  - sport i rekreacija: min 1.000 m<sup>2</sup>

Maksimalne površine građevinskih parcela se ne ograničavaju.

2. Za namene koje ne generišu korisnu BRGP (zelene, saobraćajne, infrastrukturne, komunalne površine) oblik i površina građevinskih parcela će se definisati prema tehnološkim potrebama kompleksa i uslovima nadležnih institucija.

Građevinske parcele mogu ostvariti pristup javnoj saobraćajnoj površini neposredno ili posredno, preko pristupnog puta u okviru građevinskog kompleksa uz uslov da pristupni put mora imati posebnu građevinsku parcelu.

### **3.1.5.3. Uslovi u pogledu položaja objekta u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama**

U slučaju formiranja više građevinskih parcela različitih namena, za namene koje generišu korisnu BRGP položaj objekta na građevinskoj parceli se utvrđuje prema uslovima međusobnog rastojanja i određuje se razradom građevinskog kompleksa kroz jedinstveni Urbanistički projekat prema sledećim pravilima:

- Minimalno rastojanje građevinske linije od regulacione linije je 5m
- Minimalno rastojanje građevinske linije u odnosu na granicu parcele pristupnog puta je 3m.
- Za slobodnostojeće objekte ili delove objekta, minimalno rastojanje građevinske linije od bočne i zadnje granice građevinske parcele je 5m,
- Izgradnja objekta na granici građevinske parcele dozvoljena je samo u slučaju planiranja jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta ili dela objekta.

### **3.1.5.4. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinskog kompleksa**

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinskog kompleksa je:

- Za objekte visokogradnje: 40%
- Ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži: 70%
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele (računajući sve objekte visokogradnje, zastrte zelene površine i saobraćajne površine): 80%
- Minimalni procenat zelenila u direktnom kontaktu sa tlom: 20%

Indeks zauzetosti na pojedinačnim građevinskim parcelama definiše se jedinstvenim Urbanističkim projektom i može odstupati od indeksa zauzetosti datih za građevinski kompleks.

### **3.1.5.5. Najveća dozvoljena spratnost objekata**

Za sve planirane sadržaje visokogradnje maksimalna planirana spratnost je P+2+Ps.

Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Kota prizemlja svih planiranih objekata utvrđena je u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta.

Kota prizemlja objekata treba da je viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno da je od nulte kote objekta viša za min. 15 cm.

Kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote objekta.

### **3.1.5.6. Obezbeđivanje pristupa i prostora za parkiranje vozila**

Pristup građevinskom kompleksu se ostvaruje direktno preko obodnih javnih saobraćajnih površina.

Za građevinske parcele u okviru građevinskog kompleksa, pristup se ostvaruje direktno preko obodnih javnih saobraćajnih površina ili indirektno, preko pristupnog puta koji se formira kao posebna građevinska parcela. Jednosmerni pristupni put mora biti priključen sa oba kraja na javne saobraćajne površine, a ukoliko je slep dvosmeran, mora imati pripadajuću okretnicu.

Širinu građevinske parcele pristupnog puta, potrebne elemente poprečnog profila i dimenzije odrediti u skladu sa planiranom namenom, očekivanim intenzitetom kolskog i pešačkog saobraćaja i merodavnim vozilom.

U okviru građevinskih parcela čija je dominantna namena „saobraćajna površina“ dozvoljena je izgradnja objekata i postrojenja komunalne infrastrukture.

Parking prostor za korisnike kompleksa, po pravilu rešavati u okviru građevinskog kompleksa i to:



- na građevinskoj parceli objekta koji generiše korisnu BRGP (min. 50% potreba)
- na posebno formiranim građevinskim parcelama saobraćajne namene i to: na otvorenom parking prostoru unutar pristupnog puta ili u okviru garaže kao samostalnog objekta. Za samostalni objekat garaže potrebno je formirati posebnu građevinsku parcelu uz poštovanje pravila visine, položaja i međusobnog rastojanja objekata.

Parkiranje rešiti prema sledećim normativima:

- Za naučno-tehnološke centre: 1pm/20 korisnika + 1pm/2 zaposlena
- Za poslovne objekte i administrativne ustanove: 1 pm/ 70,0 m<sup>2</sup> korisnog prostora
- Za komercijalne i trgovačke objekte: 1 PM / 200m<sup>2</sup> korisnog prostora;
- Za stambene objekte: 1pm/stanu
- Za vrtiće: 1 PM / 70 m<sup>2</sup> korisnog prostora
- Za zdravstvene ustanove: 1 PM /a 10 pregledanih
- Za sadržaje kulture (bioskopi i sl.): 1 PM / 10-15 sedišta (normativi preuzeti iz GUP a)

### **3.1.5.7. Uslovi za ograđivanje građevinskog kompleksa**

Dozvoljeno je ograđivanje građevinskog kompleksa ili njegovog dela kao i građevinske parcele u okviru kompleksa zidanom ogradom maksimalne visine od 0,90 m, transparentnom ogradom visine do 2,0m, i/ili elementima urbanog mobilijara.

Pozicija i vrsta ograde definiše se jedinstvenim Urbanističkim projektom a u zavisnosti od namene građevinske parcele i funkcionalne organizacije prostora.

### **3.1.5.8. Uslovi sprovođenja i faze realizacije**

Građevinski kompleks se razrađuje jedinstvenim Urbanističkim projektom čiji je sadržaj definisan Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“ br. 32/19).

Moguća je faza realizacija objekata i površina u građevinskom kompleksu prema tehnološkom i funkcionalnom rešenju i dinamici finansiranja pri čemu svaka faza mora predstavljati nezavisnu funkcionalnu celinu. Ukoliko se potrebe za parkiranjem rešavaju na posebnoj građevinskoj parceli saobraćajne namene u okviru kompleksa, potreban broj parking mesta mora se realizovati istovremeno sa realizacijom svake faze.

Urbanističkim projektom naročito definisati:

- predlog preparcelacije sa elementima za obeležavanje;
- namenu svake pojedinačne građevinske parcele;
- urbanističke parametre za svaku građevinsku parcelu pojedinačno i za građevinski kompleks u celini;
- idejna rešenja zajedničke saobraćajne i infrastrukturne mreže unutar kompleksa;
- faze realizacije kompleksa;
- idejna arhitektonska rešenja objekata visokogradnje po fazama realizacije.

### **OBRAZLOŽENJE:**

Predloženim pravilima građenja precizirani su uslovi za razvoj građevinskog kompleksa koji daju dovoljno fleksibilnosti u projektovanju i razradi a omogućavaju kontrolu razvoja lokacije kroz postupak stručne kontrole jedinstvenog Urbanističkog projekta i javne prezentacije. S obzirom da su i predložena namena i građevinski kompleks novi pojmovi u PGR-u, pokušali smo da sagledamo pravila građenja koja se uklapaju u tektnalni deo plana.

**Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи:**

**Закључак**

**Комисија прихвата став обрађивача.**

**Примедба се делимично прихвата.**

**Образложење:** Став обрађивача је да се не прихвати примедба којом се предлаже стављање ван снаге дела ПДР-а за делове блокова 16.5 и 17.2 северно од Сегединског пута у Суботици („Службени лист града Суботице“ бр.38/15). Тиме се задржавају и сва Планска решења која су на снази наведеног ПДР-а.

Увидом у постојећи Нацрт Плана мишљења смо да примедбу делимично прихватимо и то на начин да се у делу текста плана у поднаслову 2.2.3. Компатибилне намене дода нов пасус који се односи на компатибилне намене унутар зоне пословања (ово се односи и на делове унутар границе Плана који су у претходном периоду разрађивани Плановима детаљне регулације који су на снази), а у којем ће се навести могућност изградње научно технолошког парка као компатибилне намене у зони. За даље спровођење се утврђује обавеза израде Урбанистичког пројекта а на основу параметара који ће се дописати испод наведеног пасуса и који су усмеравајућег карактера.

Приликом израде Урбанистичког пројекта морају се испоштовати следећи параметри:

**Компатибилна намена научно-технолошки парк (грађевински комплекс)**

- Минимална површина грађевинске парцеле одређује се према претежној намени унутар грађевинског комплекса и то:
  - Научно-технолошки (иновациони) центри: мин. 5000м<sup>2</sup>
  - Ветеринарско-медицински центар: мин. 5000м<sup>2</sup>
  - Трговина и пословање: мин. 5000м<sup>2</sup>
  - Становање: мин. 300м<sup>2</sup>
  - Површина намењена пратећим садржајима: мин. 1000м<sup>2</sup>
  - Спорт и рекреација: мин. 1000м<sup>2</sup>
- Максималне површине грађевинских парцела се не ограничавају
- Урбанистички показатељи и правила грађења за појединачне објекте унутар грађевинског комплекса научно-технолошког парка ће се примењивати из ППР-а изузетак чине објекти чија намена није обрађена у тексту Плана.
- Максимални индекс искоришћености грађевинског комплекса научно-технолошког парка је 80% (рачунајући све објекте високоградње, саобраћајне и паркинг површине).
- Максимални индекс заузетости грађевинских парцела за намене које нису обрађене у правилима грађења ППР-а износи макс. 50%.
- Максимална спратност планираних објеката за намене које нису наведене у правилима грађења ППР-а износи макс. П+2+Пк(ПС), у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене, односно према намени објекта, с тим да се морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника - посетилаца.
- Проценат учешћа зелених површина унутар грађевинског комплекса је мин. 20%.
- Забрањена је изградња искључиво стамбених објеката у оквиру грађевинског комплекса већ искључиво као допуњујућа намена уз горе наведене наменске целине грађевинског комплекса научно-технолошког парка.

-----  
**Након напред наведеног Комисија за планове доноси следећи:**

**Закључак**

Након поступања у складу са Извештајем План се може упутити у даљу процедуру утврђену Законом, односно упутити Скупштини на усвајање.

Чланови Комисије:

Петар Андрић дипл. инг. арх.с.р.  
Изабела Нађ дипл. инг. грађ. с.р.  
Адел Лудаши Грбић дипл. инг. арх. с.р.  
Слободан Маџаревић дипл. инг. грађ. с.р.

Председница Комисије:

Загорка Панић дипл. инг. грађ. с.р.

Жолт Барна дипл. инг. грађ. с.р.  
Инес Триван Криво дипл. инг. грађ. с.р.  
Харгита Ерчи мастер грађ. арх. с.р.  
Јосип Ковач Стрико дипл. инг. грађ. с.р.

Извештај сачинила :  
Катарина Буљовчић дипл. инг. грађ. с.р.

Секретар  
Melinda Nagy Kiserőс мастер грађ. инг. с.р.

**Напомена: Одборници Скупштине Града Суботице могу извршити увид у Предлог Плана генералне регулације VI за делове зона „Мали Радановац“ и „Радановац“, у Секретаријату за грађевинарство Градска кућа, II спрат, канцеларија 204, сваког радног дана од 8,00-15,00 часова.**